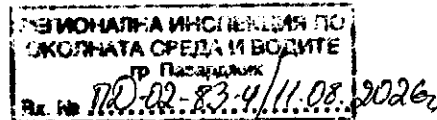


Приложение № 4 към чл. 8а, ал. 1 от Наредбата за ЕО
(Ново - ДВ, бр. 12 от 2016 г., в сила от 12.02.2016 г.,
изм. и доп. - ДВ, бр. 3 от 2018 г.,
изм. - ДВ, бр. 31 от 2019 г., в сила от 12.04.2019 г.)



**ДО
ДИРЕКТОРА НА
РИОСВ-ПАЗАРДЖИК**

ИСКАНЕ

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка (ЕО)

от **Атанас Ихтимански**
на ПИ с идентификатор 32010.42.44 в местността „Кулински ливади“ по КККР на
с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик
(име, фирма, длъжност)

УВАЖАЕМИ Г-Н ДИРЕКТОР,

Моля да ми бъде издадено решение за преценяване на необходимостта от екологична оценка за изготвяне на:

- ПУП-ПРЗ за промяна предназначението на ПИ с идентификатор 32010.42.44 в местността „Кулински ливади“ по КККР на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с цел отреждане на седем броя УПИ за „Жилищно строителство“

- и един брой УПИ за „пътен достъп“ от съществуващ асфалтиран път, представляващ ПИ с идентификатор 32010.501.1285 – второстепенна улица на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.

(наименование на плана/програмата)

Във връзка с това предоставям следната информация по чл. 8а, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми:

1. Информация за възложителя на плана/програмата (орган или оправомощено по закон трето лице):

Име: **Атанас Ихтимански**

Пълен пощенски адрес: 4400 гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик,
ул. „Пирдоп“,

Лице за връзка: инж. Христина Коцева

Пълен пощенски адрес: 4400 гр. Пазарджик, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, ул.

моб. тел.

2. Обща информация за предложения план/програма

а) *Основание за изготвяне на плана/програмата - нормативен или административен акт:*

Разрешение за изработване на проект за устройствен план се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината. Изготвянето на подробен устройствен план се извършва по реда на Раздел III „Създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове” на Закона за устройство на територията (ЗУТ). Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се издава от съответния компетентен орган по искане и за сметка на заинтересуваните лица – собственици на поземлени имоти, концесионери, лица, които имат право да строят в чужд имот по силата на закон, или други лица, определени със закон.

Проектите за устройствените планове се изработват въз основа на задание по чл. 125 от ЗУТ, включващо по необходимост опорен план, както и допълнителна информация, свързана с устройството на съответната територия, осигурена от общините, Агенцията по геодезия, картография и кадастър, централните и териториални администрации и дружества, които изработват специализирани карти, регистри и информационни системи.

Настоящото Искане за преценка на необходимостта от извършване на екологична оценка (ИПНИЕО) е за:

- Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за „Жилищно строителство“ в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 32010.42.44 в местността „Кулински ливади“ по КККР на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, с начин на трайно ползване (НТП) – нива, категория на земята при неполивни условия 4 (четвърта), върху площ от 4.414 дка и с пътен достъп от прилежаща, съществуваща второстепенна улица на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.

Към настоящия момент целта на възложителя е:

- с проекта ПУП-ПРЗ за застрояване на ПИ с идентификатор 32010.42.44, НТП - нива в местността „Кулински ливади“ по КККР на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, за имота да се определи ново предназначение за „Жилищно строителство” в устройствена зона „Жм” (жилищна с малка височина) с пътен достъп за транспортното обслужване на ново предвидените УПИ от улица с о.т. о.т. 141-142-149 от регулационния план на село Ивайло, с която имотът граничи непосредствено.

Възложителят Атанас Ихтимански е собственик на описания имот – Нотариален акт (НА) № 30/17.12.2014 г.

Устройствените показатели на ПУП-ПЗ не предвиждат цялостно застрояване на територията, не повече от 60% от нея, останалата площ да бъде предвидена за озеленяване. Предвижда се свободно, нискоетажно застрояване с максимално допустимите показатели за устройство на зона „Жм”:

- устройствена зона – Жм (Жилищно строителство)
- височина до 10 м
- начин на застрояване - свободно
- плътност на застрояване до 60%
- площ за озеленяване - 40%
- интензивност на застрояване ($K_{инт.}$) – 1,2.

Процедираният:

- ПУП-ПРЗ, чието изработване и одобрение се извършва с Решение № 188, взето с Протокол № 8 от 28.05.2026 г. на Общински съвет – гр. Пазарджик на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1 и ал.5, и чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на

територията (ЗУТ) и чл. 29, ал. 1 от Закон за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) за промяна предназначението на земеделска територия с НТП – „нива“, четвърта категория на земята при неполивни условия в нови седем урегулирани поземлени имоти (УПИ) за „жилищно строителство“ и един брой УПИ за пътен достъп в устройствена зона „Жм“ (жилищна с малка височина), която се предвижда в ОУП на Община Пазарджик. В новообразуваните УПИ се предвиждат ниско етажни, свободно стоящи жилищни постройки с градоустройствени параметри, съответстващи на зоната.

Имотът, предмет на ПУП-ПРЗ попада в Устройствена зона с преобладаващо малко етажно жилищно застрояване – „Жм“, съгласно одобрения и действащ ОУП на община Пазарджик и е в непосредствена близост до строителната граница на населеното място.

ИПНИЕО е във връзка с писмо изх. № ПД-02-3-3/09.07.2026 г. на Директора на РИОСВ - Пазарджик и на одобрен и действащ ОУП на община Пазарджик.

б) Период на действие и етапи на изпълнение на плана/програмата

Разработеният ПУП-ПРЗ влиза в сила от датата на одобряването му.

Съгласно действащото законодателство планът е безсрочен и е валиден до следващото предвидено изменение.

Етапи на изпълнение:

Съгласно нормативната уредба реализирането на настоящият план преминава през следните етапи на изпълнение:

- Решение от Кмета на Община Пазарджик за изработване на ПУП-ПРЗ;
- Изработване на задание за ПУП-ПРЗ с цел обособяване на урегулиран поземлен имот с предназначение „жилищно строителство“ в устройствена зона „Жм“ (Жилищно строителство с малка височина);
- Преценка необходимостта от извършване на Екологична оценка от Директора на РИОСВ – Пазарджик;
- Приемане на ПУП-ПРЗ от общинския експертен съвет и одобряването му от Кмета на общината;
- Получаване на виза за проектиране;
- Провеждане на процедура за промяна предназначението на земята на имота, обособен в новата структурна единица;
- Изработване на архитектурен проект и проекти по отделните части съгласно ЗУТ (ОВ, В и К, Ел. инст. и т.н.);
- Получаване на разрешение за строителство;
- Изграждане на обекта, предвиден с ПУП-ПРЗ;
- Експлоатация.

в) Териториален обхват (транснационален, национален, регионален, областен, общински, за по-малки територии) с посочване на съответните области и общини

Териториалният обхват ще бъде Общински – реализацията на плана се предвижда изцяло на територията на Община Пазарджик. Имотът се намира в землището на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик на югоизток от жилищната регулация и граничи на югозапад с обслужваща улица.

Реализацията на плана ще бъде в границите на ПИ с идентификатор 32010.42.44 в местността „Кулински ливади“ по КККР на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик, при спазване на съответните нормативни изисквания.

г) Засегнати елементи от Националната екологична мрежа (НЕМ)

Съгласно становище по компетентност на Директора на РИОСВ - Пазарджик, поземленият имот, предмет на ПУП-ПРЗ не попада в границите на защитени зони от НЕМ/Натура 2000, съгласно Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), както и в границите на защитени територии, по смисъла на чл. 5 от Закона на защитените територии (ЗЗТ).

ПИ с идентификатор 32010.42.44 в землището на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик отстои на не по-малко от 2,67 км от най-близко разположената защитена зона „Рибарници Звъничево“ с код BG0002069 за опазване на дивите птици, обявена със заповед № РД-803/04.11.2008 г. на Министъра на околната среда и водите (ДВ. бр. 106/12.12.2008 г.).

Към момента на изготвяне ИПНИЕО няма данни за наличие на природно местообитание или местообитание на видове, предмет на опазване на защитената зона.

Предвид местоположението, мащаба и характера на дейностите, които ще се извършват след промяна предназначението на имота, предмет на плана не се очаква да окаже отрицателно въздействие върху предмета и целите за опазване на защитената зона.

Обособяването на новите осем УПИ в устройствена зона „Жм“ е с цел ефективно използване на природните дадености на района.

Преценката за необходимостта от извършване на екологична оценка и вероятната степен на отрицателното въздействие върху защитената зона за ПУП-ПРЗ ще бъдат направени с една процедура, в съответствие с Наредбата за ЕО и Наредбата за ОС.

д) Основни цели на плана/програмата

Основната цел на разглеждания план е обособяване на нови осем урегулирани поземлени имоти в устройствена зона за „жилищно строителство“. Към настоящия момент имотът, предмет на ПУП-ПРЗ е с трайно предназначение на територията „зеделска“ и начин на трайно ползване „нива“, четвърта категория на земята при неполивни условия. ПИ с идентификатор 32010.42.44 е незастроен.

Целта на настоящия ПУП-ПРЗ е извършване промяна на предназначението на земята с цел обособяване на седем броя УПИ с предназначение „жилищно строителство“ и един брой УПИ за пътен достъп в устройствена зона „Жм“ и определяне на допустимите плътност и интензивност на застрояване, височина и начин на застрояване, линии на застрояване, процент на озеленени площи и т.н.

С ПУП – ПРЗ за новообразуваните осем броя УПИ се определят линии на застрояване, като се спазват изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ. Предвижда се свободно застрояване, като строителната линия е съобразена с класа на прилежащия път (улица), както и със съществуващите съседните имоти.

За новообразуваните УПИ ще се предвиди свободно, нискоетажно застрояване, с максимално допустимите показатели за устройство на зоната:

- устройствена зона за „жилищно строителство“, означена като „Жм“ – до три етажа, с кота корниз (КК) до 10 м;
- плътност на застрояване до 60%;
- площ за озеленяване – минимум 40%;
- интензивност на застрояване (Кинт.) – 1,2;
- свободно застрояване.

Ще се образуват осем УПИ:

УПИ II-44 за жилищно строителство с площ 597 м²,

УПИ III-44 за жилищно строителство с площ 540 м²,

УПИ IV-44 за жилищно строителство с площ 540 м²,

УПИ V-44 за жилищно строителство с площ 540 м²,
УПИ VI-44 за жилищно строителство с площ 540 м²,
УПИ VII-44 за жилищно строителство с площ 540 м²,
УПИ VIII-44 за жилищно строителство с площ 537 м² и
УПИ IX-44 за пътен достъп с площ 579 м².

Възложителят предвижда изграждане на седем броя жилищни сгради в новообразуваните УПИ и един брой УПИ за пътен достъп. Сградите ще се разположат свободно в парцелите, строителната линия ще бъде на 3 м навътре от съседни имоти.

Ще се предвидят всички необходими основни и обслужващи помещения с квадратура, обзавеждане и оборудване, осигуряващи нормалното функциониране на жилищните сгради. Предвижданите постройки ще бъдат масивни, тип едно-двуфамилни къщи – с кухни, спални, дневни и санитарни възли.

Ситуирането им ще осигурява най-благоприятни условия за обитаване, отдих и ефективното използване на наличния терен.

Водоснабдяването и електрозахранването на жилищните сгради ще се извърши съгласно становища на съответните експлоатационни дружества от съществуващите Ел и В и К мрежи в района, които минават по обслужващата улица от регулацията на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик.

Имотът попада до регулацията на с. Ивайло и граничи с улица „Четиридесет и втора“. Достъпът до имота е чрез асфалтиран път и представлява ПШ с идентификатор 32010.501.1285 – второстепенна улица.

Към разглеждания имот, предмет на плана, ще се изгради необходимата техническа инфраструктура:

- **Електроснабдяването** ще бъде осъществено от съществуващата електроразпределителна мрежа в района чрез изграждане на ново отклонение с точка на присъединяване съгласно становище на „Електроразпределение ЮГ“ АД.

- **Захранването с вода** ще се осъществи чрез ново водопроводно отклонение от съществуващия уличен водопровод, съгласно становище на „Водоснабдяване и канализационни услуги“ ЕООД, гр. Пазарджик.

- **Отпадъчните води (ОВ)**, формирани от експлоатацията на жилищните сгради, ще се отвеждат в съществуващата улична канализация, съгласно становище на „Водоснабдяване и канализационни услуги“ ЕООД, гр. Пазарджик.

- **Отпадъците от строителството** при реализацията на разглеждания план за жилищно строителство ще се съхраняват временно и управляват съгласно изискванията на Закона за управление на отпадъците (ЗУО). За строителните отпадъци се предвижда третиране само от фирми, притежаващи разрешение съгласно ЗУО.

- **Битовите отпадъци от експлоатацията** ще се третират от съответната общинска фирма.

С устройствения план за имота се цели да се гарантира устойчиво развитие на района – съчетаване на обществените интереси и нужди на населението на Община Пазарджик с опазване на естествените ландшафти и природни дадености.

Проектът за ПРЗ-ПП е изготвен съгласно изискванията на Наредба № 7 към ЗУТ за правила и норми за устройство на територията и Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

е) Финансиране на плана/програмата (държавен, общински бюджет или международни програми, други финансови институции)

Финансирането на плана предвижда действия и проекти, които ще бъдат осигурени от структурните и инвестиционни фондове на ЕС, национални и местни инвестиционни фондове, както и други източници - предимно от инвеститора (възложителя) на плана.

ж) Срокове и етапи на изготвянето на плана/програмата и наличие (нормативно регламентирано) на изискване за обществено обсъждане или други процедурна форма за участие на обществеността

Съгласно чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, ПУП по чл. 128, ал. 3, ПУП-ПРЗ се одобрява със заповед на кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта от общинския експертен съвет. Съгласно чл. 130 от ЗУТ, заповедта за одобряване на ПУП-ПРЗ по чл. 128, ал. 3 се съобщава на заинтересуваните лица и по реда на Гражданския процесуален кодекс. В 14-дневен срок от съобщението, заинтересуваните лица могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта до общинската администрация.

3. Информация за органа, отговорен за прилагането на плана/програмата

Възложителят на ПУП-ПРЗ е отговорен за прилагането на плана.

4. Орган за приемане/одобряване/утвърждаване на плана/програмата

- **РИОСВ – Пазарджик** – по издаване на преценка на необходимостта от извършване на екологична оценка;
- **Министерство на земеделието и храните** – за промяна на предназначението на земята;
- **Община Пазарджик** – за съгласуване и одобряване на ПУП-ПРЗ.

5. (не е задължително за попълване)

Моля да бъде допуснато извършването само на екологична оценка (ЕО)/В случаите по чл. 91, ал. 2 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), когато за инвестиционно предложение, включено в приложение № 1 или в приложение № 2 към ЗООС, се изисква и изготвянето на самостоятелен план или програма по чл. 85, ал. 1 и 2 ЗООС, поради следните основания (мотиви):

.....
.....

ПРИЛОЖЕНИЕ:

А. Информация по чл. 8а, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми:

1. Характеристика на плана/програмата относно:

а) инвестиционните предложения по приложение № 1 към чл. 92, т. 1 и приложение № 2 към чл. 93, ал. 1, т. 1 и 2 ЗООС и/или други инвестиционни предложения с предполагаемо значително въздействие върху околната среда, спрямо които предлаганият план/програма определя критерии, нормативи и други ръководни условия от значение за бъдещото им разрешаване или одобряване по отношение на местоположение, характер, мащабност и експлоатационни условия:

Съгласно разпоредбите на ЗУТ, чл. 103 ал. 3 с плана се определя предназначението и начин на устройство на поземления имот.

ПУП-ПРЗ третира промяна предназначението на поземления имот, като се предлага решение на инвестиционните изисквания от страна на собственика (инвеститора).

Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 32010.42.44 е четвърта категория, земеделска територия. Попада в местността „Кулински ливади“. Начина на трайно ползване по кадастралната карта е нива. Площта на имота е 4414 м², частна собственост на Атанас Николов Ихтимански.

ПИ с идентификатор 32010.42.44 е част от УПИ II-183 кв. 26 въз основа на нотариален акт за доброволна делба на недвижим имот № 137 том 4, рег. № 12163 от 17.12.2014 г. От имота, отговарящ на изключения от регулация УПИ II-183 кв. 26 по плана от 1921 г. на с. Кула Касаплий (днес с. Ивайло) са образувани два поземлени имота 32010.42.44 и 32010.42.91. ПИ с идентификатор 32010.42.91 е със сменен статут и има УПИ I-91 за жилищно строителство, автосервиз и сгради за безвредни произв. дейности.

По регулационния план на село Кула Касаплий, одобрен с указ № 53/20.03.1921 г., за улична регулация и заповед № 798/23.03.1921 г. за дворищна регулация, ПИ с идентификатор 32010.42.44 е бил в строителните граници, като е участвал в парцел II-183 в кв. 26. Със заповед № 218/24.04.1956 г. е утвърдено изменение на плана за регулация на селото, с което квартал 26 е изключен от границите на регулационния план на населеното място. Със Заповед № 3916/14.08.1956 г. на Министерство на комуналното стопанство и благоустройството квартал 26 е изключен от регулацията.

С разглеждания ПУП-ПРЗ се цели промяна предназначението на земята с цел отреждане на територията на ПИ с идентификатор 32010.42.44, местност „Кулински ливади“ по КККР в землището на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик на седем броя УПИ с предназначение за „жилищно строителство“ и един брой УПИ за пътен достъп в устройствена зона „Жм“, както и определяне на допустимите плътност и интензивност на застрояване, височина и начин на застрояване, линии на застрояване, процент на озеленени площи и т.н.

ПУП-ПРЗ е предназначен за провеждане на процедура по включване на имота в строителните граници на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик съгласно чл. 38 от ППОЗЗ. С плана за регулация за имота се обособяват седем броя УПИ за жилищно строителство и един брой УПИ за пътен достъп в кв. 26а по плана на с. Ивайло. Обслужването на новообразуваните УПИ е предвидено от улица с о.т. о.т. 141-142-149 от регулационния план на селото, с която имотът граничи непосредствено. С плана за застрояване в новообразуваните УПИ за жилищно строителство се предвижда свободно стоящо заст-

рояване с показатели за устройствена зона „Жилищно с малка височина“, в каквата зона имотът попада съгласно ОУП на Община Пазарджик, одобрен с Решение № 222 от 27.11.2020 г. на Общински съвет - Пазарджик.

Предвид местоположението, мащаба и характера на дейностите, които ще се извършват след промяна предназначението на имота, предмет на плана не се очаква да окаже значително отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда.

С плана ще се определят изискванията, съгласно ЗУТ за обособяване на новите осем УПИ и зона в одобрения и действащ ОУП на община Пазарджик. В случай, че възникне необходимост впоследствие от промяна на тези дейности, ще се проведат необходимите законови процедури предвидени съгласно съответното законодателство.

Имотът няма пряка връзка с други имоти с променено предназначение.

б) мястото на предлагания план/програма в цялостния процес или йерархия на планиране и степен, до която планът/програмата влияе върху други планове и програми:

Предвижданията на устройствения план, с който се определя общата структура и преобладаващото предназначение на територията, видът и предназначението на техническата инфраструктура, опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство са задължителни при изготвянето на ПУП-ПРЗ. Неразделна част от ПУП-ПРЗ са правилата и нормативите за неговото прилагане, които се изработват в съответствие с ЗУТ.

Планът е за един имот от територията на община Пазарджик, в землището на с. Ивайло и не влиза в противоречие с други местни, регионални и национални планове и програми.

По същество планът е разработен и ще се прилага в съответствие с изискванията на действащата законова нормативна уредба за устройство на територията и устройственото планиране на регионалното развитие в РБългария.

ПУП-ПРЗ е в непосредствена връзка с плановете и програмите за развитие на местно и регионално ниво и не противоречи на други планове и програми.

Няма данни за противоречие на плана с други планове и програми.

в) значение на плана/програмата за интегрирането на екологичните съображения, особено с оглед насърчаването на устойчиво развитие:

Подробните устройствени планове определят конкретното предназначение и начин на устройване на отделните имоти, които ще бъдат обхванати от общия устройствен план. Настоящият ПУП-ПРЗ ще бъде неразделна част от ОУП на Община Пазарджик. Разработването му е с разрешение на Кмета на Община Пазарджик в съответствие с изискванията на Закона за устройство на територията.

Съгласно изискванията на чл. 46, ал. 2 от Наредба № 8/14.07.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Планът за регулация и застрояване е задължителен за територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация, включени в строителните граници по предходен устройствен план. Настоящият ПУП-ПРЗ е разработен в степен, отговаряща на изискванията на Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № 8/14.07.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Основна цел на плана е да се осигурят оптимални устройствени условия за развитие на територията, предназначена за обособяване на обекти за жилищно строителство в

жилищна зона, в съответствие с принципите на устойчивост и природо съобразност. В този смисъл настоящия ПУП е в непосредствена връзка с плановете и програмите за развитие на местно, регионално и национално ниво.

С изготвянето на ПУП-ПРЗ се конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както на селищните образувания. Предвижданията на ПУП са задължителни за инвестиционното проектиране. В тази връзка изработването на ПУП-ПРЗ е неразделна част от ОУП в съответствие с изискванията на ЗУТ и разрешение за проектиране на Кмета на Община Пазарджик.

Съгласно изискванията на чл. 46, ал. 2 от Наредба № 8/14.07.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, ПРЗ е задължителен за територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация, включени в строителните граници по предходен устройствен план.

ПУП-ПРЗ е разработен в степен, отговаряща на изискванията на Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба № 8/14.07.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

При изготвянето на ПУП-ПРЗ изцяло е застъпен принципа за устойчиво развитие.

г) екологични проблеми от значение за плана/програмата:

Районът на и около имота, предмет на ПУП-ПРЗ, е с добро качество на околната среда, поради липса на значими източници на замърсяване и сравнително ниска антропогенна натовареност. Не са установени и няма данни за значими екологични проблеми.

При спазване на изискванията на екологичното законодателство и условията в издадените разрешителни не се очаква реализацията на дейностите, предмет на разглеждания план да доведе до замърсяване или дискомфорт на компонентите на околната среда.

д) значение на плана/програмата за изпълнението на общностното законодателство в областта на околната среда:

Реализирането на ПУП-ПРЗ ще се извърши в съответствие със законодателството в областта на околната среда. Устройството на терена и териториалното развитие на урбанизираните територии е основание за съвместяване с изискванията на действащата нормативна уредба в областта на екологията.

е) наличие на алтернативи:

Алтернативи за местоположение и площ не са разглеждани поради факта, че се очаква да бъдат реализирани в конкретен имот, със съответното местоположение и площ. Други варианти не са разглеждани поради финансови, административни причини и пречки за урегулиране на имота. Местоположението на ПИ е много благоприятно, има изградена техническа инфраструктура. Площадката не попада в санитарно-охранителна зона на водоизточник. Не се очаква трансгранично въздействие.

I-ви вариант на предложението – Проектът ПУП-ПРЗ е за промяна предназначението на земята с цел отреждане на територията на ПИ с идентификатор 32010.42.44, местност „Кулински ливади“, с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик за «Жилищно строителство».

II-ри вариант на предложението – Тази алтернатива представлява реализация на част от инвестиционното намерение. За ефективната и икономически целесъобразна ре-

лизация на процедурата за промяна предназначението на земята е нужно цялостна реализация на предвиждания план.

III-ти вариант на предложението - Това е възможността да не се осъществява дейността предвидена с ПУП-ПРЗ. При "нулева алтернатива" съществуващото състояние на разглежданата територия се запазва, без да се реализира инвестиционното намерение.

Инвеститорът (възложителят) има конкретни инвестиционни цели за реализация на плана при осъществяването да наложи законно, регулирано обособяване на новите структурни единици, съгласно ЗУТ, гарантиращи опазване на екологичното състояние на околната среда.

От анализа на разгледаните алтернативи, като най-удачен се определя I-ви вариант, поради следните предимства:

- по-малко капиталовложения;
- по-добро разположение от гледна точка на здравна защита;
- по-добри възможности за социално-икономическото развитие на общината.

Изборът на алтернатива е съобразен с основната цел на разработваните планове, а именно да предложи адекватен и съвременен пространствен модел за развитие на територията. Това е най-добрата алтернатива за осигуряване на условия, гарантиращи ненарушаване на екологичната обстановка в района на имота. При условията на ясни планировка, проектиране и реализация на плана, положителните резултати от управлението и контрола на предвижданияте дейности са реални.

2. Обосновка на конкретната необходимост от изготвянето на плана/програмата:

Реализирането на настоящия ПУП-ПРЗ е за промяна предназначението на ПИ за «Жилищно строителство». Целта на инвестицията е изграждане и експлоатация на сграден фонд за жилищни дейности, използвайки отличните качества на средата.

Необходимостта от изготвянето и прилагането на плана е във връзка с предвиденото бъдещо ползване на имота от възложителя.

3. Информация за планове и програми и инвестиционни предложения, свързани с предложени план/програма:

Действащият ОУП на община Пазарджик е съгласуван със Становище по екологична оценка и последващите Изменения са съгласувани със съответните Решения на Директора на РИОСВ Пазарджик.

Съгласно чл. 103, ал. 4 от ЗУТ *"Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на устройствените схеми и планове от по-горна степен, ако има такива и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка"*.

Изготвянето на ПУП-ПРЗ, целящо обособяване на нови структурни единици и отреджване на горе цитираните имоти ще има връзка с одобрения и действащ вече ОУП на гр. Пазарджик, в който ще бъде включен.

4. Характеристики на последиците и на пространството, което е вероятно да бъде засегнато, като се отчитат по-специално:

а) вероятността, продължителността, честотата и обратимостта на последиците:

ПИ, който ще бъде предмет на новите осем УПИ в настоящия момент е с трайно предназначение на територията „зеделска“ и начин на трайно ползване „нива“, четвърта категория на земята при неполивни условия. Имотът се намира в непосредствена близост до регулацията и се обслужва от прилежащата улица „Четиридесет и втора“. С реализирането на плана за ПУП-ПРЗ на ПИ с идентификатор 32010.42.44, местност „Кулински ливади“, с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик се предвижда промяна предназначението на ПИ в урбанизирана територия. Устройствената зона на разглежданата територия е преобладаващо малко етажно жилищно застрояване – „Жм“ и в рамките на новата строителна граница на населеното място.

Местоположението на имота е съобразено с дейностите, които ще се развиват на територията и е благоприятно предвид добрата транспортна достъпност, налична инфраструктура – ел и В и К достъпност, релефните и климатични дадености на района.

Продължителността на въздействие върху компонентите на околната среда се очаква да бъде най-силно изразено по време на строителните дейности.

Очакваното въздействие ще е обратимо с продължителност само до реализация на обектите, предмет на плана.

При експлоатацията не се очакват негативни въздействия при спазване изискванията на екологичното законодателство.

б) кумулативните въздействия:

Не се очакват кумулативни въздействия от реализацията на плана.

в) трансграничното въздействие:

Предвид местоположението на територията, предмет на ПУП-ПРЗ и характера на дейностите, предвиждани в новите УПИ, не се очакват трансгранични въздействия.

г) рисковете за човешкото здраве или околната среда, включително вследствие на аварии, размер и пространствен обхват на последствията (географски район и брой население, които е вероятно да бъдат засегнати)

Реализацията на обектите - жилищни сгради в новите УПИ, предмет на ПУП-ПРЗ, няма вероятност да доведат до риск за здравето на хората или околната среда.

д) очакваните неблагоприятни въздействия, произтичащи от увеличаване на опасностите и последствията от възникване на голяма авария от съществуващи или нови предприятия/съоръжения с нисък или висок рисков потенциал, съгласувани по реда на ЗООС, за случаите по чл. 104, ал. 3, т. 3 от ЗООС:

В района на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик няма съществуващи предприятия с нисък или висок рисков потенциал.

С проекта за ПУП-ПРЗ не са идентифицирани и не се предвиждат предприятия/съоръжения с нисък и висок рисков потенциал, за които съществува риск от аварии.

Предвид характера на дейностите – обитаване на седем жилищни сгради, които се предвиждат да се развиват в новите структурни единици и мащаба им, не се очаква възникване на големи аварии, както от съществуващи в района, така и от предстоящите за изграждане обекти.

е) величината и пространственият обхват на въздействията (географски район и брой на населението, които е вероятно да бъдат засегнати):

Пространственият обхват на плана обхваща част от землището на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик с приблизителен брой на засегнатото население около 3100 души.

ж) ценността и уязвимостта на засегнатата територия (вследствие на особени естествени характеристики или на културно-историческото наследство; превишението на стандартите за качество на околната среда или пределните стойности; интензивно земеползване):

Засегнатата територия, предмет на ПУП-ПРЗ не представлява територия с висока консервационна стойност, както от природен, така и от културно-исторически аспект.

з) въздействието върху райони или ландшафти, които имат признат национален, общностен или международен статут на защита:

Засегнатата от плана територия представлява предимно земеделска земя и няма статут на защитена по смисъла на националното законодателство.

Не се засягат територии от Националната екологична мрежа – част от общоевропейската екологична мрежа НАТУРА 2000.

Инфраструктура: С УПИ IX-44 се определя трасето за пътен достъп до новообразуваните седем жилищни парцела в ПИ с идентификатор 32010.42.44. Обслужването на новообразуваните УПИ е предвидено от улица с о.т. о.т. 141-142-149 от регулационния план на селото Ивайло, с която имотът граничи непосредствено.

Новообразуваните УПИ ще бъдат електро- захранени и водоснабдени от съществуващите Ел и В и К мрежи в района, въз основа на становища от съответните експлоатационни дружества.

ОЧАКВАНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ВЪРХУ КОМПОНЕНТИТЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА:

Настоящият ПУП-ПРЗ третира промяна предназначението на ПИ с идентификатор 32010.42.44, НТП-нива, местност „Кулински ливади“ по плана на землището на с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик с площ от 4.414 дка от земеделска земя в урбанизиран терен - жилищна зона „Жм“. За цялата площ на имота ще се образуват нови седем броя УПИ със съответните жилищни сгради и един брой УПИ за пътен достъп.

• АТМОСФЕРЕН ВЪЗДУХ

Определящи за състоянието на атмосферния въздух над малките селищни райони – с. Ивайло, общ. Пазарджик, обл. Пазарджик са емитирането на замърсяващи вещества от местни източници, както и разположението спрямо регионалните емитери на замърсителите в региона. Характерът на дейностите – обитаване на жилищните сгради, предвидени в новите структурни единици, предмет на ПУП-ПРЗ не предполага отделяне на вещества, водещи да изменение качеството на атмосферния въздух. Местните източници на замърсяване на атмосферния въздух са малки емитери с непосредствено въздействие. Сред тях е битовото отопление (сезонен фактор) и автотранспорта. Автотранспортът представлява

непрекъснато действащ източник, основно на ФПЧ10. Неговата интензивност е пропорционална на автомобилния трафик и следва неговите изменения – сезонни и денонощни. Най-значимо е въздействието на автотранспорта през летния сезон.

Предвижданите дейности – обитаване на жилищните сгради са от нисък санитарен клас, характеризиращи се с минимално въздействие върху околната среда.

Изграждането на обектите няма да промени фоновите съдържания на прах и вредни вещества в атмосферния въздух на района. Слабо въздействие върху този компонент, свързано с евентуално запрашаване на въздуха се очаква само по време на строителството, което ще бъде краткотрайно и временно и в рамките на допустимите норми. За предотвратяване на негативното влияние върху повишаване нивото на прах в атмосферния въздух по време на строителството ще се предвиди:

- ✓ Оросяване на пътищата по време на строителството.
- ✓ Ограничаване на прахоотделянето при строителните работи, при транспортиране на материалите и санитарно хигиенните изисквания за безопасна работа.

Очаква се по време на строителството да се повиши слабо шумовото въздействие от работещата техника през деня, което ще бъде временно и краткотрайно.

• ВОДИ

Характерът на дейностите от реализацията на плана не води до замърсяване на подземните води, както и до промяна на техния режим. Не се очаква отрицателно въздействие върху режима на подземните води и общото състояние на водните екосистеми вследствие строителството и експлоатацията на жилищните сгради. Водоснабдяването и канализацията ще се извършва от съществуващата В и К мрежа.

• ПОЧВА И ЗЕМНИ НЕДРА

Не се очаква предвижданите дейности да окажат отрицателно въздействие върху качествата на почвата и земните недра. За предотвратяване на евентуалните негативни влияния ще се изготвят проекти за рекултивация и оползотворяване на излишните земни маси, съгласно нормативните изисквания.

• ЛАНДШАФТ

При реализацията на обектите, предмет на плана не се очакват промени във функционирането на ландшафта в района. Експлоатацията на предвижданите жилищни сгради ще има положително въздействие, повлияно от разумната човешка намеса, съобразено с природните дадености на околността.

• ПРИРОДНИ ОБЕКТИ, МИНЕРАЛНО РАЗНООБРАЗИЕ, БИОЛОГИЧНО РАЗНООБРАЗИЕ И НЕГОВИТЕ ЕЛЕМЕНТИ

При реализацията на ПУП-ПРЗ не се засяга компонента минерално разнообразие. Имотът, за който с обособяването на новите осем УПИ се предвижда промяна на предназначението на земята, наличните природните обекти и биологичното разнообразие са подробно разгледани в одобрения от РИОСВ ДОВОС за ОУП на гр. Пазарджик.

• ОТПАДЪЦИ, КОИТО СЕ ОЧАКВА ДА СЕ ГЕНЕРИРАТ

От бъдещите дейности се очаква образуването на:

- Строителни отпадъци – предимно неопасни, ще се съхраняват временно на строителната площадка, в границите на парцелите и ще се извозват само от фирми, притежаващи разрешение съгласно ЗУО за дейности със строителни отпадъци.

- Земни маси от изкопни работи – неопасни. Ще се употребят за обратно засипване, за изпълнение на вертикалната планировка и за озеленяването на обектите. Неизползваните земни маси ще се третират съобразно технологичната схема на Общинската програма за управление на отпадъците – за рекултивация на депа и др.

- При експлоатацията на обектите ще се формират основно битови отпадъци. За битовите отпадъци ще бъдат осигурени необходимите съдове – контейнери и кофи за отпадъци. За отпадъците ще се предвиди разделно събиране по видове: стъкло, хартия и пластмаси в контейнери за смет. Битовите отпадъци ще се транспортират от съответната фирма по чистотата на общинското сметище.

При извършване на дейности свързани с управлението на отпадъците, за които се изисква специален режим, ще бъде уведомен съответния компетентен орган и ще се проведат необходимите процедури съгласно Закона за управление на отпадъците.

По време на експлоатацията ще се планират мероприятия, гарантиращи събиране и временно съхранение на отпадъците съгласно изискванията на нормативната уредба по околна среда. Отпадъците ще бъдат предавани въз основа на сключен писмен договор, на лица притежаващи разрешение съгласно ЗУО. Копие от договорите да бъдат представени в РИОСВ в срок до един месец след сключването им.

Реализацията на плана не предвижда дейности, които да замърсяват или да доведат до дискомфорт на компонентите на околната среда.

5. Карта или друг актуален графичен материал на засегнатата територия и на съседните ѝ територии, таблици, схеми, снимки и други - по преценка на възложителя, приложения:

Към документацията са приложени:

- ПУП-ПРЗ – проект – 1 бр.
- Решение на Общински съвет – 1 бр.
- Становище на „Електроразпределение ЮГ“ ЕАД – 1 бр.
- Становище на „Водоснабдяване и канализационни услуги“ ЕООД, Пазарджик
- Нотариален акт за доброволна делба на недвижими имоти № 30/17.12.2014 г.
- Скица на поземлен имот № 15-89-234-23.01.2026 г.

6. Нормативни изисквания за провеждане на наблюдение и контрол по време на прилагане на плана или програмата, в т.ч. предложение на мерки за наблюдение и контрол по отношение на околната среда и човешкото здраве:

При реализация на дейностите, предмет на плана ще бъдат спазени на всички законови изисквания с цел свеждане до минимум вероятните негативни въздействия върху компонентите на околната среда, а именно:

- Ще се изготви проект за оползотворяване на излишните земни маси и наличния хумус.

- Ще бъдат изпълнени изискванията на Закона за управление на отпадъците, ще се извършват на периодични проверки и ще се осъществява контрол за недопускане замърсяването на съседни терени с отпадъци.

- По време на строително-монтажните дейности, строителните отпадъци ще се събират на определена площадка и своевременно да се извозват.

- Ще се осигури необходимото озеленяване на незастроената част от територията.
- Заустването на отпадъчните води ще се осъществява съгласно изискванията на ЗВ, ще се проектират и изградят необходимите съоръжения.

- Ще се осъществява контрол по спазване на емисиите, отделяни в околната среда.

При спазване на законо установените изисквания и мерки не се очаква отрицателно въздействие върху компонентите на околната среда. За недопускане и предотвратяване на евентуални негативни въздействия при строителството и експлоатацията ще се предвидят следните мерки:

- При извършването на изкопни работи ще се поддържа необходимата влажност на земната основа чрез оросяване за намаляване на емисиите от прах.

- Ще се поддържа необходимата влажност на временните пътища и депа за земни маси.

- Строителните отпадъци и земни маси ще се депонират само на регламентирани депа, съгласувани с местните власти и своевременно да се извозват.

- Всички дейности с отпадъци, непритежаващи и притежаващи опасни свойства ще се извършват в съответствие със Закон за управление на отпадъците.

- Строителната механизация ще се поддържа в техническа изправност и ще бъде оборудвана с необходимите технически средства за редуциране на емисиите от изгорели газове и шум.

- Ще се осигури необходимото озеленяване на обектите, оформяне на тревни площи, залесяване с подходящи дървесни и храстови видове.

- Ще се определи подходящо място за разделно сортиране на отпадъците по видове.

7. Информация за платена такса и дата на заплащане

II. Електронен носител - 1 бр.

☐ Желая решението да бъде издадено в електронна форма и изпратено на посочения адрес на електронна поща.

☐ Желая да получавам електронна кореспонденция във връзка с предоставяната услуга на посочения от мен адрес на електронна поща.

Дата: ...08.2026 г.

Възложител:

Атанас

Ихтимански